



**PUTUSAN**  
**NOMOR 32/PDT/2019/PT PBR**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Pekanbaru yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

1. **Ahadi Reso Hutasoit**, bertempat tinggal di Blok VI Jalan Flamboyan Nomor 1 B, RT. 003 RW. 003, Kelurahan Batu Selicin, Kecamatan Lubuk Baja, Kota Batam;
2. **Tilde Manurung**, bertempat tinggal di Blok VI Jalan Flamboyan Nomor 1 B, RT. 003 RW. 003, Kelurahan Batu Selicin, Kecamatan Lubuk Baja, Kota Batam;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada : Nasib Siahaan, S.H., Yohanes Wahyu Budi Purnawan, S.H, Roni Juliandi Ramidi, S.H.,M.H, Triwansaki, S.H, Hasan Albana, S.H & Eva Yunita, S.H, para Advokat/Pengacara yang berkantor pada **KANTOR ADVOKAT NASIB SIAHAAN & REKAN**, beralamat di Ruko Orchid Bisnis Centre Blok C1 No. 6, Sei Panas, Kota Batam, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 22 Maret 2018, sebagaimana telah diterima dan didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam di bawah register Nomor : 263/SK/2018/PN.Btm. tanggal 22 Maret 2018, untuk selanjutnya disebut sebagai **PARA PEMBANDING semula PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II;**

**L A W A N**

1. **PT BPR Pundi Masyarakat**, bertempat tinggal di Jalan Sriwijaya,



Komplek Puri Buana Nomor 03,  
Kelurahan

Kampung Pelita, Kecamatan Lubuk Baja,  
Kota Batam;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada  
Gunarto selaku Direktur Utama PT. BPR  
Pundi Masyarakat berdasarkan Surat Kuasa  
Khusus tanggal 24 April 2018 yang telah  
didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan  
Negeri Batam Nomor: 375/SK/2018/PN BTM  
dan selanjutnya Gunarto memberikan kuasa  
kepada AGUSTIAWAN., SH Advokat/  
Pengacara dan Konsultan Hukum  
Agustiawan & Partner, yang berkedudukan di  
Jalan Radar Auri Komplek Permata Puri 2  
Ambar III Blok CC3 Nomor 1 Cimanggis Kota  
Depok Jawa Barat, berdasarkan Surat  
Kuasa Khusus tanggal 30 Mei 2018 yang  
telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan  
Negeri Batam Nomor: 458/SK/2018/PN Btm,  
untuk selanjutnya disebut sebagai  
**TERBANDING I semula TERGUGAT I;**

**2. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq Direktorat  
Jendral Kekayaan Negara Kantor Wilayah  
Djkn Riau Sumatera Barat,** bertempat  
tinggal di Jalan Engku Putri, Depan Pusat  
Informasi Haji Batam, Kelurahan Belian,  
Kecamatan Batam Kota, Kota Batam. Dalam  
hal ini memberikan kuasa kepada Tio  
Serepina Siahaan, S.H.,LLM, Didik  
.Hariyanto, S.H.,MM, Rocky Sandhora, S.N.  
Irfansyah, S.H.,M.H, Dedy Christanto, Dian  
Subakti, Christian.,SH, Astrid Monika, S.H,  
Firstda Ayu Fian Nur Agusta, S.H, Andi Setyo  
Dermawan, S.H, Fandy Nurahmad, S.H,  
Helmi Mufham, Irwan Kusuma, Arief Zainal  
dan Mahbubi, berdasarkan Surat Kuasa

---

*Halaman 2 dari 36 Halaman Putusan Nomor 32/PDT/2019/PT PBR*



Khusus tanggal 19 April 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam Nomor: 408/SK/2018/PN Btm tanggal 16 Mei 2018 dan surat tugas Nomor: ST-251/WKN.03/KNL.04/2018 atas nama MAHBUBI, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II semula TERGUGAT II;**

3. **Kamaruddin**, bertempat tinggal di Jalan Mangga 2 No.27 Blok II, RT.002/RW.001, Kelurahan Batu Selicin, Kecamatan Lubuk Baja, Kota Batam;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada KHOIRUL AKBAR, .SH & FATHUR ROHIM, S.H, Advokat/Pengacara pada KANTOR ADVOKAT/PENGACARA AKBAR AL-BANJARI & PARTNERS yang beralamat di PIH Hotel, Jalan Engku Putri, Kelurahan Teluk Tering, Kecamatan Batam Kota-Batam, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Juli 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam Nomor: 613/SK/2018/PN Btm tanggal 1 Agustus 2018. untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING III semula TERGUGAT III;**

4. **Kementrian Agraria Dan Tata Ruang cq Badan Pertanahan Nasional cq Kantor Pertanahan Kota Batam**, bertempat tinggal di Jalan Jaksa Agung R. Soeprapto, Sungai Harapan, Sekupang, Kota Batam;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Lita Noisen Ujung, S.,SiT.,MH, Ermi Hidayati, S.H, Devita Ratna Puspita dan Muhammad Fauzi Habibullah berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 05/SK-21.71/IV/2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam Nomor: 313/SK/2018/PN-Btm tanggal 10 April 2018 dan Surat



Tugas Nomor: 110/ST-21.71/IV/2018. untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING IV semula TERGUGAT IV**;

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT ;

Telah membaca

1. Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Pekanbaru tanggal 6 Maret 2019, Nomor 32/PEN.PDT/2019/PT PBR tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut, Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Pekanbaru tanggal 10 April 2019 Nomor 32/PEN.PDT/2019/PT PBR tentang penggantian Hakim Anggota II masih dalam keadaan sakit dan Penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera;
2. Berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini serta turunan Putusan Pengadilan Negeri Batam tanggal 21 September 2018 Nomor 84/Pdt.G/2018/PN Btm;

#### TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 22 Maret 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam pada tanggal 22 Maret 2018 dalam Register Nomor 84/Pdt.G/2018/PN Btm, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II adalah pasangan suami-istri yang memiliki sebidang tanah seluas 318 m<sup>2</sup> dan bangunan di atasnya seluas 161 m<sup>2</sup> yang terletak di Blok VI Jalan Flamboyan No.1 B, RT.003 RW.003, Kelurahan Batu Selicin, Kecamatan Lubuk Baja, Kota Batam;
2. Bahwa Para Penggugat telah mengajukan Kredit kepada Tergugat I sebagaimana dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor : 0018/KMK/PK/III/2016 tertanggal 18 Maret 2016 dengan nilai hutang sebesar Rp. 67.000.000,-( enam puluh tujuh juta rupiah);
3. Bahwa selanjutnya Para Penggugat memberikan jaminan kepada Tergugat I berupa sebidang tanah seluas 318 m<sup>2</sup> dan bangunan di atasnya seluas 161 m<sup>2</sup> yang tercatat dalam SHGB No.959 yang terletak di Blok VI Jalan Flamboyan No.1 B, RT.003 RW.003, Kelurahan Batu Selicin, Kecamatan Lubuk Baja, Kota Batam;

Halaman 4 dari 36 Halaman Putusan Nomor 32/PDT/2019/PT PBR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa Para Penggugat pernah menunggak angsuran kreditnya dan belum dibayar, menurut Tergugat I tunggakan angsuran yang belum terbayar adalah selama 2 (dua) bulan lebih termasuk denda dan bunga sejumlah Rp. 5.757.293 (lima juta tujuh ratus lima puluh tujuh ribu dua ratus sembilan puluh tiga rupiah);
5. Bahwa pada tanggal 01 Februari 2017 Penggugat menyetor tunai sejumlah uang Rp. 5.200.000,- (lima juta dua ratus ribu rupiah ) ke tabungan atas nama Penggugat II, tetapi ditolak oleh Tergugat I dengan alasan tidak cukup karena harus sekaligus dengan denda dan bunga yang harus pada saat itu juga. Para Penggugat kecewa dengan sikap Tergugat I, seharusnya Tergugat I selaku bank berkewajiban untuk bertindak melindungi nasabah dan seharusnya menerima iktikad baik selaku nasabahnya ketika akan membayar angsuran tunggakan walaupun belum termasuk bunga dan dendanya;
6. Bahwa namun pada tanggal 20 Februari 2017 tiba-tiba datang surat pemberitahuan dari Tergugat I tentang akan dilakukan lelang eksekusi terhadap tanah dan bangunan milik Para Penggugat yang menjadi jaminan kredit, padahal dalam pasal 14 Perjanjian Kredit No.018/KMK/PK/III/2016 tanggal 18 Maret 2016 telah jelas- jelas mengatur bahwa Tergugat I harus melakukan tindakan- tindakan mengeluarkan surat peringatan hingga peringatan ke-4 (empat) terlebih dahulu untuk menentukan keadaan debiturnya (Para Penggugat) dalam keadaan wanprestasi. Namun persyaratan tersebut sama sekali tidak dilakukan oleh Tergugat I, dengan demikian apa yang dilakukan Tergugat I tersebut jelas telah melanggar perjanjian yang telah dibuat;
7. Bahwa berdasarkan perjanjian kredit No.018/KMK/PK/III/2016 tanggal 18 Maret 2016 ternyata tidak diatur dan tidak ada kewajiban apapun dari Para Penggugat untuk melunasi seluruh hutang yang menjadi tanggung jawab Para Penggugat tetapi hanya dibebani kewajiban untuk melunasi pembayaran angsuran kredit yang tertunggak saja;
8. Bahwa secara sepihak ternyata pada tanggal 29 Maret 2017 Tergugat I dan Tergugat II telah melangsungkan lelang eksekusi hak tanggungan dan berhasil menjual lelang kepada Tergugat III sebesar Rp. 247.000.000,- (dua ratus empat puluh tujuh juta rupiah) dari harga

---

Halaman 5 dari 36 Halaman Putusan Nomor 32/PDT/2019/PT PBR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

limit lelang sebesar Rp. 246.689.740,- (dua ratus empat puluh enam juta enam ratus delapan puluh sembilan ribu tujuh ratus empat puluh rupiah);

9. Bahwa Para Penggugat sangat keberatan dengan pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat- Tergugat, apalagi harga limit lelang terhadap tanah dan bangunan yang dibebani hak tanggungan milik Para Penggugat ternyata dihargai sangat rendah jauh di bawah harga pasar yaitu hanya seharga Rp 246. 689.740,- ( dua ratus empat puluh enam juta enam ratus delapan puluh sembilan ribu tujuh ratus empat puluh rupiah ) saja.
10. Bahwa selain dari harga limit lelang jauh dari harga pasar yang wajar, ternyata pula ditemukan fakta bahwa penentuan harga limit lelang oleh Tergugat I terhadap tanah dan bangunan milik Para Penggugat jauh dari harga penilaian sebagaimana penilaian Nilai Objek Wajib Pajak ( NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan yang selama ini Para Penggugat bayar. Dengan demikian dapat dengan jelas diketahui bahwa apa yang dilakukan Tergugat I menentukan atau menaksir sendiri dan menilai harga limit lelang benar- benar tidak mempertimbangkannya secara benar dan patut;
11. Bahwa Pelelangan yang dilakukan dengan tidak memperhatikan harga pasar dan dijual jauh di bawah harga pasar adalah merupakan perbuatan yang tidak patut menurut hukum. Para Penggugat menduga bahwa apa penentuan nilai limit harga lelang tersebut dilakukan oleh Tergugat I sendiri tanpa melibatkan penilai independen, dengan tujuan agar tanah dan bangunan milik Para Penggugat cepat terjual tanpa mempertimbangkan kepentingan Tergugat sehingga menyebabkan kerugian besar bagi Para Penggugat. Oleh karena pelelangan dilakukan dengan sengaja atau lalai tanpa mempertimbangkan harga pasaran dari tanah dan bangunan yang dibebani hak tanggungan maka lelang eksekusi hak tanggungan tersebut cacat hukum dan harus dibatalkan;
12. Bahwa Tergugat I telah menerima hasil penjualan lelang atas tanah dan bangunan milik Para Penggugat sebesar Rp. 247.000.000,- ( dua ratus empat puluh juta rupiah ) dari Tergugat III dan kemudian berdasarkan keterangan Tergugat I telah pula mengirimkan sisa penjualan lelang kepada Para Penggugat melalui rekening tabungan Penggugat II sebesar Rp. 172.926.413 ,- (seratus tujuh puluh dua juta sembilan ratus dua puluh enam ribu empat ratus tiga belas rupiah) tanpa perincian yang jelas dan

---

**Halaman 6 dari 36 Halaman Putusan Nomor 32/PDT/2019/PT PBR**

**Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



terhadap hal tersebut Para Penggugat menolak dan tidak bersedia untuk menerimanya;

13. Bahwa akibat lelang eksekusi hak tanggungan terhadap tanah dan bangunan milik Para Penggugat, Tergugat III selaku pemenang lelang bahkan telah melakukan pengalihan hak atas tanah dan bangunan milik Para Penggugat tersebut kepada Badan Pertanahan Nasional cq. Kantor Pertanahan Kota Batam (Tergugat IV), dimana telah dicatat dalam buku sertifikat tanah HGB No: 959 yang dahulu atas nama **AHADI RESO HUTASOIT** (Penggugat I) telah berubah atau beralih menjadi atas nama **KAMARUDDIN** (Tergugat III) berdasarkan risalah lelang No: 137/2017 tanggal 18 April 2017 sehingga menyebabkan kerugian bagi Para Penggugat. Oleh karena Tergugat IV telah mencatatkan nama Tergugat III pada sertifikat tersebut berdasarkan perolehan dengan lelang yang cacat hukum, maka segala perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat III dan Tergugat IV tersebut haruslah dinyatakan cacat hukum pula dan harus dikembalikan kepada keadaan dan keterangan semula yang tercatat atas nama **AHADI RESO HUTASOIT sebagai pemilik yang sah** ;

14. Bahwa dasar gugatan a quo adalah sangat berdasarkan hukum mengingat pengertian perbuatan melawan hukum adalah setiap tindakan :

- Yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum si pelaku, atau hak-hak yang dilanggar tersebut adalah hak-hak yang diakui oleh hukum, termasuk tetapi tidak terbatas pada hak-hak pribadi, hak-hak kekayaan, hak-hak kebebasan, hal atas kehormatan dan nama baik .
- Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku , atau kewajiban hukum yang dimaksud ini adalah bahwa suatu kewajiban yang diberikan oleh hukum kepada seseorang, baik hukum tertulis maupun tidak tertulis.
- Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain (*inriust tegen de zorgvuldigheid, welke in het maatschappelijk verkeer betaamt ten aanzien van anders person of goed*).

Maka jika seseorang melakukan tindakan yang menyebabkan kerugian bagi pihak lain, namun tidak dengan melanggar pasal-pasal



dalam undang-undang (hukum tertulis), maka orang tersebut masih dapat dijerat dengan perbuatan melawan hukum, karena tindakannya tersebut bertentangan dengan prinsip kehati-hatian, kepastian, atau keharusan dalam pergaulan masyarakat.

15. Bahwa perbuatan Para Tergugat sebagaimana telah Para Penggugat uraikan di atas adalah merupakan perbuatan melawan hukum terhadap kepentingan hukum dan atau hak keperdataan Para Penggugat yang dengan perbuatannya itu telah mengalami kerugian materiil yang nyata sehingga rumah dan bangunan yang telah dijual dengan lelang eksekusi yang dijual dengan harga di bawah harga pasar ( vide Yurisprudensi MARI No. 112/K/Pdt/1997 tanggal 20 April 1999 yang pada pokoknya bahwa pelelangan dapat dibatalkan atas alasan harga lelang jauh lebih rendah dari nilai objek jaminannya );

16. Bahwa disamping perbuatan Para Tergugat telah melanggar ketentuan Undang- Undang, berdasarkan dalil-dalil yang telah jelaskan pada awal gugatan ini ternyata perbuatan Tergugat- tergugat telah bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain, dengan tanpa dasar mengumumkan ke khalayak umum dan menjual harta milik Para Penggugat, sehingga sangat merugikan kedudukan dan kehormatan serta nama baik Para penggugat, sehingga cukup beralasan hukum bila Para Tergugat dihukum untuk mengganti kerugian terhadap harga diri, kedudukan, kehormatan, dan martabat Para Penggugat yang apabila dihargai dengan nilai sebesar Rp. 200.000.000,- ( Dua ratus juta rupiah );

17. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas cukup berdasarkan hukum bahwa apa yang dilakukan Para Tergugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum terhadap Para Penggugat;

18. Bahwa agar Para Tergugat mematuhi putusan ini, maka wajar dan pantas bila Para Penggugat memohon kepada Pengadilan agar ParaTergugat secara tanggung renteng membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.500.000,- ( lima ratus ribu rupiah ) per hari apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini setelah mempunyai kekuatan hukum tetap;

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan di atas, Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Batam, untuk memanggil para pihak yang bersengketa pada suatu persidangan yang ditentukan untuk itu, guna



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memeriksa dan mengadili gugatan ini dan selanjutnya berkenan memutuskan :

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan lelang eksekusi terhadap tanah dan bangunan milik Para Penggugat yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III pada tanggal 29 Maret 2017 cacat hukum dan oleh karenanya batal dengan segala akibat hukumnya;
4. Menyatakan peralihan hak atas tanah dan bangunan ke atas nama Kamaruddin ( Tergugat III) atas dasar Lelang Eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana telah dirubah oleh BPN Batam /Tergugat IV berdasarkan risalah lelang No: 137/2017 tanggal 18 April 2017 adalah cacat hukum;
5. Menghukum Tergugat III dan Tergugat IV untuk mencabut atau mencoret pencatatan perolehan hak pada Sertifikat HGB No.959 atas nama KAMARUDDIN (Tergugat III) dan mengembalikan kepada keadaan semula yang tercatat dan terdaftar atas nama AHADI RESO HUTASOIT (Penggugat I);
6. Menghukum Tergugat I untuk mengembalikan seluruh uang pembayaran hasil lelang kepada Tergugat III;
7. Menghukum Tergugat I untuk melanjutkan fasilitas kredit yang telah diberikan kepada Para Penggugat seperti sedia kala sesuai perjanjian kredit No.018/KMK/PK/III/2016 tanggal 18 Maret 2016 dengan tanpa membebani denda, bunga, dan biaya- biaya lainnya yang timbul sejak pelelangan dilakukan hingga putusan ini berkekuatan hukum tetap;
8. Menyatakan tanah dan bangunan yang terletak di Blok VI Jalan Flamboyan No.1 B, RT.003 RW.003, Kelurahan Batu Selicin, Kecamatan Lubuk Baja, Kota Batam tetap dikuasai oleh Para Penggugat sampai dengan Para Penggugat menyelesaikan seluruh tanggung jawab hukum sebagai debitur sesuai perjanjian kredit yang dibuat dengan Tergugat I;

Halaman 9 dari 36 Halaman Putusan Nomor 32/PDT/2019/PT PBR

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV untuk membayar ganti rugi Immateriil secara tanggung renteng sebesar **Rp. 200.000.000,00 ( dua ratus juta rupiah );**
10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV secara tanggung renteng membayar uang paksa sebesar Rp.500.000,- ( lima ratus ribu rupiah ) per hari apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini setelah mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van Gewijde* );
11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV untuk membayar secara tanggung renteng biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya ( *ex aequo et bono* ) atau mohon untuk mengadili menurut keadilan yang baik (*naar goode justitie rechdoen*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

#### A. DALAM EKSEPSI

##### 1. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

- Bahwa gugatan Penggugat tidak lengkap subjeknya atau kurang pihak yang harus digugat dengan tidak ditariknya :
  1. Badan perusahaan kawasan perdagangan bebas dan pelabuhan bebas Batam yang telah menunjuk BP Batam : B/967/IPH/A3.4/A3.44/6/2017 tanggal 19 Juni 2017 perihal pemberitahuan ijin peralihan hak atas tanah dan yang telah menyetujui untuk memberikan ijin peralihan hak atas tanah (IPH) atas penggunaan lahan dari Ahadi Reso Hutasoit kepada Kamaruddin diatas hak pengelolaan No.04/Lubuk Baja Kota yang terletak di Blok VI Jl. Flamboyan No.1 B wilayah Batam.
  2. Notaris Mardiah Rasyid, SH, MKn yang telah melegalisasikan pengikatan perjanjian kredit No.0018/KMK/PK/III/2016 tanggal 18 Maret 2016 dan pengikatan secara hak tanggungan No.06233/2016 antara Tergugat I dengan Penggugat II, atau

Halaman 10 dari 36 Halaman Putusan Nomor 32/PDT/2019/PT

PBR



notaris lain yang telah membuat akta jual beli untuk tanah bersertifikat/akta peralihan hak.

- Dengan kurangnya subjek gugatan mengakibatkan gugatan Penggugat adalah cacat (Error In persona Plurium Litis Konsortium). Oleh karena itu gugatan Penggugat patut dinyatakan tidak memenuhi syarat formal sebuah gugatan.

#### B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat dengan ini menolak dan membantah dengan tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat I dan Penggugat II, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I.
2. Bahwa benarrantara Tergugat I dengan Penggugat I dan Penggugat II telah terjalin kerjasama dalam bentuk pemberian kredit sebagaimana tertuang dalam perjanjian kredit No.0018/KMK/PK/III/2016 tanggal 18 Maret 2016, dan untuk menjamin pembayaran kembali dari fasilitas pemberiankredit dimaksud maka selanjutnya dibuat pengikatan secara hak tanggungan No.06233/2016 oleh notaris Mardiah Rasyid, SH, MKn.
3. Bahwa perjanjian kredit dengan pengikatan hak tanggungan sebagaimana tertuang dalam perjanjian kredit No.0018/KMK/PK/III/2016 tanggal 18 Maret 2016 dan hak tanggungan No.06233/2016 oleh notaris Mardiah Rasyid, SH, MKn pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
  - a. Kreditur/Tergugat I dengan ini setuju untuk memberikan kredit pada Debitur/Penggugat II dengan rincian sebagai berikut :
    - Jenis fasilitas : Kredit Modal Kerja (KMK)
    - Sebesar : Rp.67.000.000 (enam puluh juta rupiah)
    - Tujuan penggunaan : Untuk modal usaha Debitur yang bergerak dibidang penjualan pakaian di pasar tradisional Batam.
    - Jangka waktu : 36 bulan (18 Maret 2016 s/d 18 Maret 2019)
  - b. Debitur/Penggugat II dengan ini setuju dan karenanya wajib membayar bunga kepada Kreditur sebesar :



- 14% (empat belas persen) anuitas pertahun untuk jenis fasilitas kredit modal.
  - Bunga dibayar setiap bulan pada setiap tanggal 18
  - Perhitungan bunga tersebut dilakukan secara harian atas dasar pembagi tetap 360 (tiga ratus enam puluh) hari untuk setiap tahun dan mencakup jumlah hari yang benar – benar berlaku.
- c. Debitur/Penggugat II dengan ini setuju dan karenanya wajib membayar provisi kepada Kreditur/Tergugat I sebesar :
- 2% (dua persen) (p.a atau flat) dari plafon untuk fasilitas jenis kredit modal kerja.
  - Provisi tersebut harus dibayar secara seketika dan sekaligus lunas pada hari penandatanganan perjanjian.
- d. Dalam hal Debitur/Penggugat II lalai untuk membayar kewajibannya baik utang pokok, bunga, biaya – biaya dan atau suatu jumlah lain yang terutang dan wajib dibayar oleh Debitur/Penggugat II kepada Kreditur/Tergugat I. Karena sebab apapun pada tanggal jatuh waktunya, maka Debitur/Penggugat II wajib dan setuju untuk membayar denda sebesar 3,5‰ (tiga koma lima permil) perhari dari jumlah tunggakan yang terutang ditambah biaya – biaya lain yang timbul akibat kelalaian tersebut.
- e. Untuk menjamin pembayaran kembali terhadap fasilitas kredit tersebut, maka :
- Debitur/Penggugat II telah menjamin sebidang tanah seluas 318m<sup>2</sup> dan bangunan di atasnya seluas 161m<sup>2</sup> yang terletak di Blok VI Jl. Flamboyan No.1 B RT.003 RW.003 Kelurahan Batu Selicin Kecamatan Lubuk Baja Kota Batam.
  - 1 (satu) buah sertifikat SHGB No.959 atas nama : Ahadi Reso Hutasoit
  - 1 (satu) buah PI No.24030637 tanggal 24 September 2004.
4. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II dalam dalil gugatannya poin 4 mengakui telah menunggak angsuran kreditnya selama 2 bulan, dalam arti lain telah melakukan wanprestasi kepada Tergugat I karena tidak mampu membayar angsuran kreditnya. Sebagaimana yang telah



disepakati bersama dalam perjanjian kredit No.0018/KMK/PK/III/2016 tanggal 18 Maret 2016, Penggugat II harus membayar kreditnya setiap bulan sampai lunas.

5. Bahwa benar Penggugat II pada tanggal 1 Februari 2017 pernah datang untuk menyetero angsuran tunai sejumlah Rp.5.200.000 (lima juta dua ratus ribu rupiah) tetapi setoran yang akan dibayarkan tersebut tidak mencukupi karena hanya untuk satu kali angsuran saja. Sedangkan kewajiban pembayaran tunggakan angsuran yang harus dibayarkan adalah sebesar Rp.11.264.224 (sebelas juta dua ratus enam puluh empat ribu dua ratus dua puluh empat rupiah) kecewanya Penggugat I dan Penggugat II tidaklah beralasan karena sudah seharusnya untuk melaksanakan kewajibannya membayar angsuran kredit yang sudah disepakati dalam perjanjian kredit No.0018/KMK/PK/III/2016 tanggal 18 Maret 2016 pasal 10 yang berbunyi :

*10.1. Dalam hal Debitur lalai untuk membayar kewajibannya baik utang pokok, bunga, biaya – biaya dan/atau suatu jumlah lain yang terutang dan wajib dibayar oleh Debitur kepada Kreditur karena sebab apapun pada tanggal jatuh waktunya sebagaimana dalam pasal 4, pasal 5 perjanjian ini maka debitur wajib setuju untuk membayar denda sebesar 3,5%(tiga koma lima permil) perhari dari jumlah tunggakan yang terutang ditambah biaya – biaya lain yang timbul akibat kelalaian tersebut.*

*10.2 Pengenaan denda dihitung sejak tanggal jatuh waktu pembayaran sampai dengan tanggal pembayaran. Denda tersebut harus dibayar secara seketika dan sekaligus lunas bersama dengan pembayaran yang telah lewat waktu tersebut.*

6. Bahwa Tergugat I membantah serta menolak secara tegas dalil Penggugat I dan Penggugat II pada poin 6 yang menyatakan bahwa Tergugat I tidak melakukan tindakan mengeluarkan surat peringatan hingga peringatan keempat terlebih dahulu untuk menentukan keadaan Debiturnya dalam keadaan wanprestasi. Dengan alasan bahwa yang sebenarnya Tergugat I telah melakukan tindakan pemberitahuan/peringatan kepada Penggugat I dan Penggugat II lebih dari 4 (empat) kali mengirim surat dan bertemu langsung dengan para Penggugat, akan tetapi tidak pernah ditanggapi dengan baik bahkan



terkesan sengaja telah mengulur – ngulurkan waktu untuk menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat I. Adapun surat yang sudah dikirim dan diterima langsung oleh Penggugat II adalah :

- a. Pada tanggal 25 Oktober 2016 Tergugat I telah mengirim surat peringatan yang ke-1 (satu) kepada Penggugat II dengan No.0359/BPR-PM/SUL/XII/VII/2016 perihal permintaan penyelesaian kewajiban atas tunggakan selama 7 (tujuh) hari, pembayaran angsuran yang ke-7 (tujuh) yang telah jatuh tempo pada tanggal 18 Oktober 2016, surat diterima langsung oleh Penggugat II namun tidak ada tanggapan.
- b. Pada tanggal 1 November 2016 Tergugat I mengirim kembali surat peringatan yang ke-2 (dua) dengan No.0243/BPR-PM/SUL/XII/XI/2016 yang isinya meminta menyelesaikan kewajiban pembayaran atas tunggakan selama 14 (empat belas) hari, pembayaran angsuran yang ke-7 (tujuh) yang telah jatuh tempo pada tanggal 18 Oktober 2016, surat diterima langsung oleh Penggugat II namun tidak ada tanggapan.
- c. Pada tanggal 8 November 2016 Tergugat I mengirim kembali surat peringatan yang ke-3 (tiga) dengan No.0158/BPR-PM/SUL/XII/XI/2016 yang isinya meminta menyelesaikan kewajiban pembayaran atas tunggakan selama 21 (dua puluh satu) hari, pembayaran angsuran yang ke-7 (tujuh) yang telah jatuh tempo pada tanggal 18 Oktober 2016, surat diterima langsung oleh Penggugat II namun tidak ada tanggapan.
- d. Dikarenakan Penggugat I dan Penggugat II tidak menanggapi dengan baik surat yang telah dikirimkan oleh Tergugat I maka pada tanggal 16 November 2016 dikirimkan kembali surat yang ke-4 (empat) dengan No.0944/BPR-PM/SUL/XII/XI/2016 yang isinya meminta pengosongan agunan dalam rangka proses lebih lanjut untuk dilakukan eksekusi penjualan ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dikarenakan Penggugat I dan Penggugat II dianggap telah melakukan wanprestasi melakukan tunggakan selama 29 (dua puluh sembilan) hari, pembayaran angsuran yang ke-7 (tujuh) yang telah jatuh tempo pada tanggal 18 Oktober 2016, surat diterima langsung oleh Penggugat II namun tidak ada tanggapan.



- e. Pada tanggal 22 November 2016 Tergugat I mengirimkan kembali surat yang ke-5 (lima) No.0967/BPR-PM/UM/XII/XI/2016 yang isinya meminta niat baik Penggugat II sebagai Debitur untuk melakukan pembayaran tunggakan anggurannya atau meminta secara sukarela Penggugat I dan Penggugat II menyerahkan agunannya untuk dilakukan eksekusi penjualan ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dikarenakan Penggugat I dan Penggugat II dianggap telah melakukan wanprestasi menunggak pembayaran 1 (satu) bulan lebih, surat diterima langsung oleh Penggugat II namun tidak ada tanggapan.
- f. Pada tanggal 28 November 2016 Tergugat I mengirimkan kembali surat pemberitahuan mengenai eksekusi hak tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) No.0993/BPR-PM/UM/XII/XI/2016 dan mengingatkan kembali mengenai penyelesaian kewajiban Debitur untuk melakukan pembayarannya, memgingat keterlambatan telah berjalan 2 (dua) bulan lebih namun Penggugat I dan Penggugat II tidak pernah menanggapi.
- g. Bahwa Tergugat I bermaksud meminta penjelasan dan ingin mencari solusi terhadap hambatan atau masalah Penggugat II terhadap kewajibannya untuk menyelesaikan tunggakan anggurannya, maka pada tanggal 5 Desember 2016 Tegugat I mengirimkan kembali surat undangan No.1011/BPR-PM/UM/XII/XII/2016 namun para Penggugat tidak datang memenuhi undangan Tergugat I.
- h. Pada tanggal 19 Januari 2017 Tergugat I masih terus memberikan kesempatan kepada Penggugat II untuk menyelesaikan pembayaran tunggakannya dengan mengirimkan surat No.093/BPR-PM/UM/XII/II/2017 terhitung dari tanggal 20 Januari 2017 s/d 24 Januari 2017 pukul 14:00WIB sebelum eksekusi penjualan ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), namun para Penggugat tetap tidak menanggapi.
7. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat I dan Penggugat II pada poin 7 yang menyatakan bahwa berdasarkan perjanjian kredit No.0018/KMK/PK/III/2016 tanggal 18 Maret 2016 tidak diatur dan tidak ada kewajiban apapun dari para penggugat untuk melunasi hutang yang menjadi tanggung jawab para penggugat,



pernyataan para penggugat ini seolah – olah ingin melepaskan diri dari tanggung jawab untuk membayar kewajiban terhadap fasilitas kredit yang sudah diterimanya. Dalam ketentuan perjanjian kredit tersebut diatas dalam pasal 15 angka 15.2 huruf b, *sudah jelas dikatakan bahwa perjanjian akan berakhir apabila terjadi peristiwa cidera janji sebagaimana diatur dalam pasal 13.1 huruf a yang menyatakan cidera janji timbul apabila berdasarkan perhitungan kreditur terjadi salah satu atau lebih dari kejadian – kejadian yang salah satunya disebabkan Debitur lalai untuk membayar setiap jumlah, baik jumlah uang pokok bunga, provisi, biaya – biaya, denda dan/atau jumlah lain yang terutang dan wajib dibayar oleh Debitur kepada Kreditur pada waktu dan dengan cara sebagaimana ditentukan dalam perjanjian, dalam hal mana lewatnya waktu saja sudah memberikan bukti yang sah dan cukup bahwa debitur telah melalaikan kewajibannya.*

Dan pada pasal 15 angka 15.3 mengatakan bahwa *dalam hal perjanjian berakhir maka utang akan menjadi jatuh tempo, dan wajib dibayar oleh Debitur secara seketika dan sekaligus lunas pada saat diminta oleh Kreditur, dan Kreditur berhak untuk melaksanakan hak – haknya untuk memperoleh pembayaran kembali utang dengan jalan pelaksanaan hak – haknya terhadap Debitur dan/atau harta kekayaannya, termasuk tetapi tidak terbatas pada pelaksanaan hak – hak Kreditur terhadap agunan berdasarkan dokumen agunan.*

Bahwa dari uraian tersebut diatas Penggugat I dan Penggugat II telah melakukan wanprestasi dan sudah selayaknya apabila majelis hakim menolak dalil gugatan para penggugat tersebut.

8. Bahwa Tergugat I menolak dan membantah dalil gugatan Penggugat I dan Penggugat II pada poin 8 yang menyatakan Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal 29 Maret 2017 secara sepihak telah melangsungkan hak tanggungan dan berhasil menjual lelang kepada Tergugat III sebesar Rp.247.000.000 (dua ratus empat puluh juta rupiah) pernyataan para penggugat tersebut telah membalikan fakta yang sebenarnya karena jauh hari sebelum lelang eksekusi hak tanggungan dilaksanakan Tergugat I maupun Tergugat II sudah memberitahukan kepada para penggugat sebagaimana uraian jawaban Tergugat I pada poin 6 diatas. Oleh karena itu maka :



- Pada tanggal 25 Januari 2017 Tergugat I mengajukan permohonan lelang eksekusi hak tanggungan ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) No.013/BPR-PM/UM/XII/2017 dengan melampirkan seluruh dokumen berdasarkan prosedur yang berlaku di kantor tersebut.
- ikarenakan tidak adanya kepastian pembayaran dari Penggugat I dan Penggugat II untuk angsuran selanjutnya maka proses lelang di kantor Tergugat II terus diproses dikarenakan untuk mendapatkan jadwal lelang dibutuhkan waktu kurang lebih 2 (dua) bulan setelah permohonan dimasukan
- Pada tanggal 20 Februari 2017 Tergugat I mengirimkan surat pemberitahuan kepada Penggugat II dengan No.0193/BPR-PM/XII/II/2017 yang isinya pemberitahuan bahwa agunan telah didaftarkan ke kantor Tergugat II atau Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) untuk dilakukan lelang eksekusi hak tanggungan beserta lampirannya yang memberitahukan limi lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), surat diterma langsung oleh Penggugat I/suami dari Penggugat II namun tidak ada tanggapan.
- Pada tanggal 28 Februari 2017 Tergugat I mengumumkan pelaksanaan lelang di kantor Tergugat I atau PT. Bank Pundi Masyarakat yang berisikan jenis, jumlah, spesifikasi dan lokasi barang, uang jaminan penawaran lelang, nilai limit cara penawaran lelang, jangka waktu kewajiban pembayaran lelang, persyaratan peserta lelang, jadwal pelaksanaan lelang dan tempat pelaksanaan lelang dilakukan.
- Pada tanggal 28 Februari 2017 dan tanggal 5 Maret 2017 Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Penggugat I dan Penggugat II dipanggil oleh Dewa Perwakila Rakyat Daerah Kota Batam untuk membicarakan terkait pelaksanaan lelang oleh Tergugat II pada tanggal 29 Maret 2017.
- Pada tanggal 15 Maret 2017 pemasangan pengumuman ke-2 lelang eksekusi hak tanggungan di harian Haluan Kepri, pemberitahuan kepada publik tentang pelaksanaan lelang pada hari Rabu tanggal 29 Maret 2017 pukul 10:00 WIB untuk itu Tergugat I melalui staf BPR Pundi Masyarakat melakukan

Halaman 17 dari 36 Halaman Putusan Nomor 32/PDT/2019/PT

PBR



kunjungan ke kediaman Penggugat I dan Penggugat II untuk berjumpa serta memberitahukan atau mengkonfirmasi kepada para penggugat agar hadir pada saat pelelangan berlangsung tanggal 29 Maret 2017.

- Pada tanggal 29 Maret 2017 dilakukan pelaksanaan lelang di kantor Tergugat I/ PT. BPR Pundi Masyarakat dimulai dari pukul 10:00 WIB s/d 10:50 WIB yang dihadiri oleh pejabat lelang dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) beserta pejabat PT. BPR Pundi Masyarakat dengan hasil 1 (satu) orang peserta lelang sekaligus pemenang lelang dengan limit jaminan Rp.246.689.740 (dua ratus empat puluh enam juta enam ratus delapan puluh sembilan ribu tujuh ratus empat puluh rupiah) berhasil terjual dengan harga Rp.247.000.000 (dua ratus empat puluh tujuh juta rupiah), risalah lelang No.137/2017.

Pada saat lelang berlangsung Penggugat I dan Penggugat II tidak hadir di tempat, namun setelah acara pelaksanaan lelang selesai dan ditetapkan pemenangnya sekitar pukul 11:00 WIB para penggugat baru datang di tempat pelaksanaan lelang.

- Pada tanggal 31 Maret 2017 Tergugat II menyetorkan uang hasil penjualan bersih kepada Tergugat I.
  - Pada tanggal 3 April 2017 Tergugat I mengirimkan surat kepada Penggugat II dengan No.0369/BPR-PM/UM/XII/IV/2017 perihal pemberitahuan uang hasil pelelangan dan surat diterima langsung oleh Penggugat II, dikarenakan para penggugat tidak juga kunjung hadir ke kantor Tergugat I/PT. BPR Pundi Masyarakat dan tidak memberikan kabar, maka oleh Tergugat I uang hasil lelang langsung ditransfer ke rekening bank Penggugat II atas nama Tilde Manurung dengan nomor rekening 101003.4394 pada tanggal 28 Desember 2017 sebesar Rp.172.926.413 (seratus tujuh dua juta sembilan ratus dua puluh enam ribu empat ratus tiga belas rupiah).
9. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat I dan Penggugat II pada poin 9 yang menyatakan harga limit lelang terhadap tanah dan bangunan sangat rendah, jauh dibawah harga pasar. Pernyataan para penggugat tersebut hanyalah suatu hal yang dicari – cari apabila para penggugat menyatakan nilai lelang terlalu rendah,



karena pada saat penilaian agunan telah setuju oleh Debitur/Penggugat II yang didampingi oleh suaminya/Penggugat I hal tersebut sebagaimana ketentuan peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 pasal 1 angka 28 tentang petunjuk pelaksanaan lelang yang mensyaratkan adanya nilai limit dalam setiap pelaksanaan lelang.

Nilai limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh penjual.

Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 pasal 4 menyebutkan penetapan nilai limit didasarkan atas penilaian/ penafsiran yang dilakukan oleh penilai atau penaksir, sehingga penetapan nilai limit dilakukan menggunakan metode ilmiah yang dapat dipertanggung jawabkan, bahwa selain itu harga limit tidak bisa disamakan dengan harga pasar karena harga limit merupakan harga transaksi yaitu harga wajar setelah dikurangi resiko – resiko yang timbul dalam proses pelelangan.

Berikut pendapat Hakim Agung pada Mahkamah Agung RI Takdir Rahmidi : yang penting adalah lelang itu diumumkan, jika bisa dibuktikan ada tertulis di koran, dan harga yang ditawarkan pada waktu itu tidak mendapat respon, maka harga akan diturunkan, maka mau dibikin harga tinggi tapi tidak ada yang mau beli, bisa makin rugi krediturnya (bank), prinsipnya pemenang lelang tidak bisa dikalahkan.

10. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat I dan Penggugat II pada poin 11 yang pada pokoknya menyatakan nilai limit lelang yang ditentukan oleh Tergugat I jauh dibawah harga pasar dan NJOP serta penentuan yang dilakukan sendiri oleh Tergugat I tanpa melibatkan penilai independen adalah cacat hukum dan harus dibatalkan. Bahwa tidak benar lelang dibawah harga pasar dan dibawah NJOP melanggar ketentuan hukum yang berlaku, menunjuk Yurisprudensi MARI No.112/Pdt/K/1997 tanggal 20 April 1999 karena sesuai Yurisprudensi No.06/Pdt.G/2010/PM tanggal 8 September 2010 antara Pelawan : Sdr. Marinim, Terlawan 1 Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Terlawan 2 Sdr. Dyah Manimaya Driyati, penjualan dibawah harga pasar tidak melanggar ketentuan yang berlaku, jadi sah menurut hukum.



Penetapan harga yang dilakukan tim penaksir dari internal bank sendiri adalah sah, dan diperbolehkan, karena pada prakteknya bank juga mengikuti prosedur penetapan nilai yang serupa, sebagaimana yang diatur oleh ketentuan **pasal 44 ayat (1), (2) dan (3) Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang** mengatur bahwa :

“Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan :

- a. Penilaian oleh Penilai, atau
- b. Penaksiran oleh Penaksir.

“Penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.”

“Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal, dari Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggung jawabkan oleh Penjual, termasuk korator untuk benda seni dan benda antik atau kuno.”

Dalam **pasal 45 huruf b Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016** dalam pasal tersebut diatur bahwa hanya lelang eksekusi pasal 6 undang – undang No.4 tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda – benda yang berkaitan dengan tanah (undang – undang hak tanggungan) lelang eksekusi hak tanggungan akibat cedera janji Debitor dengan nilai lebih besar dari 1 milyar, harus ditetapkan oleh penilai independen, sedangkan nilai limit lelang dibawah nilai limit tersebut dapat ditetapkan oleh penaksir internal bank.

11. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dan membantah dalil Penggugat I dan Penggugat II pada poin 12 yang menyatakan bahwa Tergugat I mengirimkan sisa penjualan lelang kepada para penggugat melalui rekening Penggugat II sebesar Rp.172.926.413 (seratus tujuh puluh dua juta sembilan ratus dua puluh enam ribu empat ratus tiga belas rupiah) tanpa perincian yang jelas dengan alasan bahwa Tergugat I sebelumnya sudah mengirimkan pemberitahuan pada tanggal 3 April 2017 kepada Penggugat II perihal surat pemberitahuan hasil rincian lelang yang sudah diterima oleh Penggugat II namun



dikarenakan para penggugat tidak datang untuk mengambilnya dan tidak memberikan kabar apapun juga, maka sisa hasil penjualan lelang KPKNL sebesar Rp.172.926.413 (seratus tujuh puluh dua juta sembilan ratus dua puluh enam ribu empat ratus tiga belas rupiah) oleh Tergugat I telah dikirimkan melalui transfer ke rekening bank Pundi Masyarakat Penggugat II atas nama Tilde Manurung nomor rekening 101003.4394 sudah diterima dan tidak dikembalikan.

12. Bahwa pencatatan dalam buku sertifikat tanah HGB No.959/Batu Selicin yang dahulu atas nama Ahadi Reso Hutasoit/Penggugat I dan telah berubah atau beralih menjadi atas nama Kamaruddin/Tergugat III yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Batam berdasarkan risalah lelang No.137/2017 tanggal 18 April 2017 adalah sudah tepat dan benar berdasarkan peraturan perundang – undangan yang berlaku.

13. Bahwa benar sebagai landasan menyangkut perbuatan hukum adalah pasal 1365 KUHPerdata yang berbunyi :

*Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian untuk menggantikan kerugian tersebut.*

Adapun unsur – unsur Perbuatan Melawan Hukum (PMH) :

1. Adanya perbuatan melawan hukum.
2. Adanya unsur kesalahan.
3. Adanya kerugian.
4. Adanya hubungan sebab akibat.

Dari unsur – unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana tersebut diatas dihubungkan dengan uraian jawaban Tergugat I dan Tergugat II maka hal apasajakah yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II yang terkait dengan pelaksanaan lelang eksekusi telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan –peraturan yang berlaku.

14. Bahwa haruslah ditolak seluruh dalil – dalil gugatan Penggugat I dan Penggugat II pada poin 15, 16, 17 dan 18, dengan alasan bahwa surat permohonan eksekusi hak tanggungan kepada Tergugat II. Dan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II sudah sesuai dan sah menurut ketentuan hukum yang berlaku, sebagaimana diatur dalam Peraturan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016  
pasal 4 yang menyatakan :

*Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.*

Bahwa atas ganti kerugian terhadap harga diri sebesar Rp.200.000.000 (dua ratus juta rupiah) yang secara tanggung renteng dan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.500.000 (lima ratus ribu rupiah) yang diminta oleh Penggugat I dan Penggugat II adalah tidak berdasar dan haruslah ditolak. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat I dan Penggugat II tidak benar dan telah terbantahkan, maka untuk memperlancar pelaksanaan proses objek lelang yang telah beralih kepada Tergugat III untuk itu berkenan kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk eksekusi pengosongan tanah dan bangunan rumah berdasarkan kutipan risalah lelang No.137/2017 tanggal 18 April 2017 yang dibuat oleh kepala kantor KPCLN selaku instansi pemerintah, yang mana sampai saat ini objek lelang yang terletak di Blok.VI Jl. Flamboyan No.1B, Rt.003 Rw.003 Kelurahan Batu Selicin Kecamatan Lubuk Baja, Kota Batam, masih dikuasai dan diduduki oleh Penggugat I dan Penggugat II.

SEMA No.04 tahun 2014 tentang pemberlakuan hasil rapat pleno kamar Mahkamah Agung tahun 2013 sebagai pelaksanaan tugas bagi pengadilan menyatakan *terhadap pelelangan hak tanggungan oleh kreditor sendiri melalui kantor lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan objek lelang, eksekusi pengosongan dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui gugatan.*

Bahwa sangat jelas dalil – dalil yang telah didalilkan oleh Penggugat I dan Penggugat II adalah tidak benar dari fakta yang sebenarnya, maka dengan ini Tergugat I mohon kepada Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam untuk memberikan putusan sebagai berikut :

## **DALAM EKSEPSI**

- Menerima Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya.

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menerima dalil – dalil dari jawaban Tergugat I untuk seluruhnya.
2. Menolak gugatan Penggugat I dan Penggugat II untuk seluruhnya atau setidaknya – tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard).

Halaman 22 dari 36 Halaman Putusan Nomor 32/PDT/2019/PT

PBR



3. Melaksanakan eksekusi pengosongan tanah dan bangunan rumah berdasarkan kutipan risalah lelang No.137/2017 tanggal 18 April 2017 yang dibuat oleh kepala kantor KPKLN selaku instansi pemerintah, yang mana sampai saat ini objek lelang yang terletak di Blok.VI Jl. Flamboyan No.1B, Rt.003 Rw.003 Kelurahan Batu Selicin Kecamatan Lubuk Baja, Kota Batam, masih dikuasai dan diduduki oleh Penggugat I dan Penggugat II.
4. Menghukum Penggugat I dan Penggugat II untuk membayar perkara.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat, tuntutan, dan segala sesuatu yang dikemukakan Para Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa dalam gugatannya Para Penggugat mengakui bahwa dirinya:
  - a. telah mengikatkan diri dalam perjanjian kredit dengan PT BPR Pundi Masyarakat (Tergugat I) sebagaimana Perjanjian Kredit No. 0018/KMK/PK/III/2016 tanggal 18 Maret 2016 dengan nilai hutang sebesar Rp. 67.000.000,- (enam puluh tujuh juta rupiah) dengan jaminan berupa sebidang tanah seluas 318 m<sup>2</sup> dan bangunan di atasnya seluas 161 m<sup>2</sup> yang tercatat dalam SHGB No. 959 yang terletak di Blok VI jalan Flamboyan No. 1 B RT 003 RW 003, Kelurahan Batu Selicin, Kecamatan Lubuk Baja, Kota Batam;
  - b. tidak mampu membayar angsuran sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian kredit.Dengan demikian, Para Penggugat telah mengakui bahwa yang bersangkutan telah melakukan wanprestasi terhadap Perjanjian Kredit No. 0018/KMK/PK/III/2016 tanggal 18 Maret 2016 yang telah disepakati.
3. Bahwa terhadap pelaksanaan lelang atas objek sengketa dapat Tergugat II sampaikan kronologinya sebagai berikut:
  - a. Tergugat I telah mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat II melalui **Surat Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan No. 013/BPR-PM/UM/XIII/2017 tanggal 25 Januari 2017** terhadap sebidang tanah seluas 318 m<sup>2</sup> dan bangunan di atasnya seluas 161 m<sup>2</sup> yang tercatat dalam SHGB No. 959 yang terletak di Blok VI jalan

Halaman 23 dari 36 Halaman Putusan Nomor 32/PDT/2019/PT

PBR



Flamboyan No. 1 B RT 003 RW 003, Kelurahan Batu Selicin, Kecamatan Lubuk Baja, Kota Batam (selanjutnya akan disebut “objek sengketa”);

- b. Oleh karena permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I telah disertai dengan surat dan dokumen yang diperlukan dan telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka sebagaimana **Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**, Tergugat II menerima permohonan lelang dari Tergugat I dan menindaklanjutinya dengan menetapkan hari dan tanggal pelaksanaan lelang Hak Tanggungan atas objek sengketa pada hari Rabu tanggal 29 Maret 2017 melalui **Surat Penetapan Hari/Tanggal Lelang No. S-312/WKN.03/KNL.04/2017 tanggal 20 Februari 2017**;
  - c. Dengan telah ditetapkannya hari dan tanggal pelaksanaan lelang, Tergugat I kemudian mengumumkan rencana pelaksanaan lelang ke khalayak ramai melalui selebaran tanggal 28 Februari 2017 sebagai pengumuman lelang pertama dan melalui surat kabar harian “Haluan Kepri” yang terbit pada tanggal 15 Maret 2017 sebagai pengumuman lelang kedua;
  - d. Setelah semua persyaratan dan proses persiapan lelang lengkap dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, kemudian pelelangan atas objek sengketa dilaksanakan pada hari Rabu tanggal 29 Maret 2017 sesuai dengan Risalah Lelang No. 137/2017 tanggal 29 Maret 2017.
4. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada surat gugatannya halaman 2 (dua) angka 6 (sembilan) yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat I tidak mengeluarkan peringatan kepada Para Penggugat sebanyak 4 (empat) kali sebagaimana disepakati dalam perjanjian kredit.
  5. Bahwa Para Penggugat telah salah dalam membaca perjanjian kredit.
  6. Bahwa dalam kesepakatan **Pasal 14 Perjanjian Kredit No. 0018/KMK/PK/III/2016 tanggal 18 Maret 2016**, sangat jelas disebutkan bahwa Tergugat I selaku Kreditur akan menerbitkan surat peringatan sebanyak **3 (tiga) kali**, yakni diterbitkan masing-masing 7 hari, 14 hari, dan 21 hari setelah tanggal jatuh tempo.
  7. Bahwa mengingat Para Penggugat tidak juga membayar kewajibannya sebagaimana telah disepakati dalam perjanjian kredit, maka Tergugat I



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah menerbitkan surat peringatan yang ditujukan kepada Para Penggugat sebanyak 3 kali sesuai dengan ketentuan, yakni:

- a. Surat Peringatan Pertama No. 0359/BPR-PM/SUL/XII/VII/2016 tanggal 25 Oktober 2016;
- b. Surat Peringatan Kedua No. 0243/BPR-PM/SUL/XII/XI/2016 tanggal 1 November 2016;
- c. Surat Peringatan Ketiga No. 0158/BPR-PM/SUL/XII/XI/2016 tanggal 8 November 2016.

8. Bahwa dengan demikian, Tergugat I telah menjalankan prosedur sebagaimana telah disepakati dalam Perjanjian Kredit No. 0018/KMK/PK/III/2016 tanggal 18 Maret 2016. Di sisi lain, Para Penggugat yang tidak membayar angsuran saat jatuh tempo yang mengakibatkan diterbitkannya surat peringatan, malah sangat membuktikan bahwa Para Penggugatlah yang tidak menjalankan kewajibannya sebagaimana perjanjian kredit yang telah disepakati bersama antara Para Penggugat dan Tergugat I.
9. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Para Penggugat dalam surat gugatannya halaman 3 (tiga) angka 7 (tujuh) yang pada pokoknya menyatakan tidak ada kewajiban apapun dari Para Penggugat untuk melunasi seluruh hutang yang menjadi tanggung jawab Para Penggugat tetapi hanya dibebani kewajiban untuk melunasi pembayaran angsuran kredit yang tertunggak saja.
10. Bahwa dalam ketentuan **Pasal 15 angka 15.2 Perjanjian Kredit No. 0018/KMK/PK/III/ 2016 tanggal 18 Maret 2016**, disepakati bahwa **perjanjian akan berakhir apabila terjadi peristiwa cedera janji** sebagaimana diatur dalam **pasal 13** perjanjian yang salah satunya disebabkan Debitur lalai untuk membayar kewajibannya kepada Kreditur pada waktu dan dengan cara sebagaimana telah ditentukan dalam perjanjian, dalam hal mana lewatnya waktu saja sudah memberikan bukti yang sah dan cukup bahwa Debitur telah melalaikan kewajibannya.
11. Bahwa pada **Pasal 15 angka 15.3** diatur bahwa **dalam hal perjanjian berakhir**, maka **utang akan menjadi jatuh tempo dan wajib dibayar oleh Debitur secara seketika dan sekaligus lunas** pada saat diminta oleh Kreditur.
12. Bahwa dengan demikian sangat jelas dikarenakan Para Penggugat telah melakukan wanprestasi, maka Tergugat I selaku Kreditur dapat langsung meminta Para Penggugat untuk membayar sekaligus kewajibannya,

Halaman 25 dari 36 Halaman Putusan Nomor 32/PDT/2019/PT

PBR

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



sehingga sudah selayaknya dalil Para Penggugat tersebut di atas ditolak oleh Majelis Hakim.

13. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Para Penggugat dalam surat gugatannya halaman 3 (tiga) angka 9, 10, dan 11 yang pada pokoknya menyatakan bahwa nilai limit lelang yang ditentukan oleh Tergugat I jauh di bawah harga pasar dan NJOP serta penentuannya yang dilakukan sendiri oleh Tergugat I tanpa melibatkan penilai independen adalah cacat hukum dan harus dibatalkan.
14. Bahwa sesuai dengan ketentuan **Pasal 1 angka 28 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang** yang dimaksud dengan **Nilai Limit** adalah **harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual**.
15. Bahwa sebagaimana ketentuan **Pasal 44 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**, penetapan nilai limit didasarkan atas penilaian/penaksiran yang dilakukan oleh Penilai/Penaksir. Sehingga penetapan nilai limit dilakukan menggunakan metode ilmiah yang dapat dipertanggungjawabkan.
16. Bahwa selain itu, harga limit tidak bisa dipersamakan dengan harga pasar, karena harga limit merupakan harga taksasi yaitu harga wajar setelah dikurangi resiko-resiko yang timbul dalam proses pelelangan.
17. Bahwa tujuan dari pelelangan adalah untuk menjual harga tertinggi. Oleh karena itu, sebelum pelelangan, Penjual mengumumkan rencana pelaksanaannya kepada khalayak ramai untuk menarik banyak calon pembeli yang kemudian akan memunculkan harga jual lelang yang kompetitif. Pembeli lelang adalah seseorang yang mengajukan penawaran tertinggi atas suatu objek lelang. Penawaran tertinggi itulah yang kemudian menjadi harga pasar bagi objek lelang karena terbentuk dari penawaran-penawaran yang diajukan oleh para calon pembeli lelang. Dengan demikian, Tergugat II telah melaksanakan fungsi teknisnya selaku pejabat lelang maksimal yakni untuk mencari harga penawaran tertinggi atas objek lelang.
18. Bahwa terkait dengan penentuan nilai limit tidak melibatkan penilai independen, dapat Tergugat II jelaskan bahwa sesuai dengan ketentuan **Pasal 44 ayat (1), (2), dan (3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor**



27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatur bahwa:

*“Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:*

- a. penilaian oleh Penilai; atau*
- b. penaksiran oleh Penaksir.”*

*“Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.”*

*“Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal, dari Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh Penjual, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik atau kuno.”*

19. Bahwa selanjutnya menurut ketentuan **Pasal 45 huruf b Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang** mengatur bahwa:

*“Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan hasil penilaian dari Penilai dalam hal Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit dengan Nilai Limit paling sedikit Rp 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah)”*

20. Bahwa **Tergugat I selaku Pemohon Lelang telah menaksir nilai objek sengketa di bawah Rp. 1.000.000.000,-**, sehingga Tergugat I tidak menggunakan jasa Kantor Penilai Publik untuk menentukan nilai limit lelang.

21. Bahwa dengan demikian dalil Para Penggugat yang menyatakan nilai limit lelang tidak sesuai dengan prosedur lelang sehingga cacat hukum dan harus dibatalkan adalah dalil yang tidak tepat dan sudah selayaknya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*, karena ternyata terbukti bahwa penetapan nilai limit lelang terhadap objek sengketa telah sesuai dengan ketentuan lelang yang berlaku.

22. Bahwa berdasarkan **Pasal 1365 KUHPerdara** jelas dinyatakan bahwa untuk dapat menyatakan bahwa suatu perbuatan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi unsur-unsur yang bersifat kumulatif sebagai berikut :

- Harus ada perbuatan ;
- Perbuatan tersebut bersifat melawan hukum ;
- Harus ada unsur kesalahan ;



- Harus ada kerugian yang diderita ;
- Harus ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan.

23. Bahwa ternyata tindakan Tergugat II terkait dengan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku, sehingga tidak dapat dituntut ganti rugi.

24. Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan hukum sehingga perbuatan tersebut adalah sah menurut hukum sehingga tidak bisa dimintakan pembatalannya. Oleh karena itu, permintaan Para Penggugat dalam petitum gugatannya angka 3 (tiga) agar Majelis Hakim menyatakan penjualan lelang atas objek sengketa cacat hukum dan harus batal dengan segala akibat hukumnya sudah selayaknya ditolak. Hal ini sesuai dengan **Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Pebruari 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang** yang menyatakan bahwa :

*“Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan.”*

25. Bahwa semua dalil Para Penggugat dalam gugatannya sama sekali tidak benar dan telah terbantahkan, sehingga Majelis Hakim perkara *a quo* juga selayaknya menolak permohonan Penggugat dalam petitum gugatannya angka 9 (sembilan) yang pada pokoknya menuntut Para Tergugat untuk membayar ganti rugi sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) secara tanggung renteng.

Maka, berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam berkenan memutus dengan diktum sebagai berikut:

- Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat III memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saya selaku Pemenang Resmi Lelang yang dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Batam/Tergugat III dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat, tuntutan dan segala sesuatu yang dikemukakan Para Penggugat dalam gugatannya Perkara No. 84/Pdt.G/2018/PN-Btm;



2. Bahwa saya selaku Tergugat III telah mengikuti lelang berdasarkan ketentuan yang berlaku:  
Mengajukan lelang berdasarkan KUTIPAN RISALAH LELANG No. 137/2017 pada Bank Perkreditan Rakyat PT. Bank Perkreditan Rakyat Pundi Masyarakat, dengan nomor surat permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan No. 013/BPR-PM/UM/XII/2017 tanggal 25 Januari 2017 terhadap sebidang tanah seluas 318 M<sup>2</sup> dan bangunan di atasnya seluas 161 M<sup>2</sup> yang tercatat dalam SHGB No. 959 yang terletak di Blok VI Jalan Flamboyan No. 1B RT 003 RW 003, Kelurahan Batu Selicin Kecamatan Lubuk Baja, Kota Batam (selanjutnya akan disebut objek lelang (sengketa));
3. Kami mengikuti lelang juga melihat berdasarkan peraturan-peraturan yang dikeluarkan oleh yang berwenang dan melihat disertai dengan surat dan dokumen yang memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, sebagaimana pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang telah ditetapkan hari dan tanggal pelaksana lelang Hak Tanggungan atas Objek Sengketa pada hari Rabu tanggal 29 Maret 2017 melalui Surat Penetapan Hari/Tanggal Lelang No. S-312/KKWN.03/KNL.04/2017 tanggal 20 Februari 2017;
4. Bahwa saya Tergugat III telah mengikuti lelang dan menang dalam lelang tersebut dengan Sah tentunya mengikuti aturan-aturan yang telah diterapkan oleh KPKNL Batam berdasarkan KUTIPAN RISALAH LELANG No. 137/2017 pada Bank Perkreditan Rakyat PT. Bank Perkreditan Rakyat Pundi Masyarakat, dengan nomor surat permohonan lelang Eksekusi Hak Tanggungan No. 013/BPR-PM/UM/XII/2017 tanggal 25 Januari 2017 terhadap sebidang tanah seluas 318 M<sup>2</sup> dan bangunan di atasnya seluas 161 M<sup>2</sup> yang tercatat dalam SHGB No. 959 yang terletak di Blok VI Jalan Flamboyan No. 1B RT 003 RW 003, Kelurahan Batu Selicin Kecamatan Lubuk Baja, Kota Batam (selanjutnya akan disebut objek lelang (sengketa));
5. Sebagai pemenang lelang sebelum melakukan (balik nama) di Kantor BPN telah mengurus dokumen-dokumen sesuai dengan prosedur/ketentuan yaitu:
  - 1) SSPD-BPHTB di Badan Pengelolaan Pajan dan Restribui Kota Batam, dalam pengurusan tersebut kami diwajibkan membayar PBB selama 6 Tahun (2012 s/d2017) No. PBB:



- 21.71.006.001.004.0225.0 yang belum dibayarkan oleh pihak Penggugat;
- 2) Dan selanjutnya kami mengurus dokumen “Persetujuan Peralihan Hak Atas Tanah” dan alhamdulillah sudah disetujui dengan terbitnya Surat No. 04935/IPH/6/2017 dari kantor Badan Pengusahaan kawasan Perdagangan bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sesuai ketentuan yang berlaku;
  6. Setelah mengurus dokumen-dokumen di atas saya selaku Pemenang Lelang resmi yang dilaksanakan oleh KPKNL Batam tersebut mengajukan (balik nama) atas sertifikat Hak Guna Bangunan No. 959 yang terletak di Blok VI Jalan Flamboyan No. 1B RT 003 RW 003, Kelurahan Batu Selicin Kecamatan Lubuk Baja, Kota Batam, yang pada mulanya atas nama AHADI RESO HUTASOIT beralih menjadi KAMARUDDIN di Kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Batam yang beralamat Jalan Jaksa Agung R Soeprapto Sekupang Batam;
  7. Bahwa saya selaku Pemenang Lelang/Tergugat III alasan mengajukan (balik nama) atas sertifikat Hak Guna Bangunan berdasarkan:
    - 1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pasal 37 ayat (1) yang berbunyi: Peralihan Hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;
    - 2) Bahwa berdasarkan Pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang berbunyi “Peralihan hak dengan lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang”;
  8. Bahwa sangat jelas dalil-dalil yang telah didalilkan oleh Penggugat I dan Penggugat II adalah tidak benar dari fakta yang sebenarnya, maka dengan ini Tergugat III mohon kepada Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam untuk memberikan keputusan:
    - 1) Bahwa atas ganti kerugian terhadap harga diri sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) yang diminta oleh Penggugat I yang secara tanggung renteng dan uang paksa



(dwangsom) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) yang diminta oleh penggugat I dan Penggugat II adalah tidak berdasar dan haruslah ditolak;

- 2) Bahwa oleh karena gugatan Penggugat I dan Penggugat II tidak benar dan telah terbantahkan, maka untuk memperlancar pelaksanaan proses objek lelang yang telah beralih kepada Tergugat III untuk itu berkenan kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk eksekusi pengosongan tanah dan bangunan rumah berdasarkan kutipan risalah lelang No. 137/2017 tanggal 18 April 2017 yang dibuat oleh Kepala Kantor KPKLN selaku instansi pemerinth, yang mana saat ini objek lelang yang terletak di Blok VI Jalan Flamboyan No. 1B RT 003 RW 003, Kelurahan Batu Selicin Kecamatan Lubuk Baja, Kota Batam, masih dikuasai dan diduduki oleh Penggugat I dan Penggugat II;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat IV memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat IV menolak seluruh dalil Para Penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh Tergugat IV;
2. Bahwa berdasarkan dalil- dalil gugatan Penggugat, Obyek dalam Perkara ini adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 959/BatuSelicin Tanggal 3 September 2008 dengan luas 318 M<sup>2</sup> yang terletak di Blok VI Jalan Flamboyan No. 18;
3. Bahwa benar sampai saat ini dalam pembukuan dan Sistem Komputerisasi Kantor Pertanahan (KKP) Kota Batam pemegang Hak atas Tanah dan Bangunan tersebut adalah KAMARUDDIN (TIII) Tanggal Lahir 21 Mei 1970 berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 137/2017 Tanggal 18 April 2017;
4. Bahwa benar Tergugat III telah mengajukan permohonan balik nama atas Sertipikat HGB Nomor 959/Batu Selicin ke Kantor Pertanahan Kota Batam pada tanggal 13 Juli 2017;
5. Bahwa Tergugat IV menolak dalil Gugatan Penggugat point 13 yang menyatakan peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan Pencatatan Nama Kamaruddin selaku Tergugat III dalam perkara ini cacat hukum;
6. Penggugat telah keliru dalam hal menilai Peralihan Hak Atas Tanah dan Pencatatan nama KAMARUDDIN pada Sertipikat Hak Guna



Bangunan Nomor 959/Batu Selicin Tanggal 3 September 2008;

7. Bahwa Tergugat IV dalam hal Peralihan Hak Atas Tanah mengacu pada ketentuan yang diatur dalam Undang Undang No 5 Tahun 1960, Undang – Undang No. 4 tahun 1996, Peraturan Pemerintah No 40 Tahun 1996, Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang No 3 Tahun 1997, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang No 1 Tahun 2010;
8. Bahwa Tergugat IV dalam menjalankan tugas secara profesional dan sesuai standar pelayanan pengaturan pertanahan yang berlaku di Kantor Pertanahan Kota;
9. Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pasal 37ayat (1) yang berbunyi:  
*“Peralihan Hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jualbeli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan **hak melalui lelang** hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang undangan yang berlaku”;*
10. Bahwa berdasarkan Pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 yang berbunyi *“Peralihan hak dengan lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang.”*
11. Bahwa Kantor Pertanahan Kota Batam memproses peralihan Hak Atas Tanah (balik nama) terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 959/Batu Selicin yang pada mulanya atas nama AHADI RESO HUTASOIT (P1) keatas nama KAMARUDDIN (TIII) berdasarkan kutipan risalah lelang No 137/2017 tanggal 18 April 2017 yang di buat oleh Kepala Kantor KPKNL selaku instansi Pemerintah;
12. Bahwa sesuai dengan bunyi pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi:  
*“Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembenbanan hak, jika salah satu syarat dibawah ini tidak dipenuhi;*
  - a. Sertipikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar – daftar yang ada pada Kantor Pertanahan;



- b. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 37 ayat (1) telah dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam pasal 37 ayat (2);
- c. Dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap;
- d. Tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang – undangan yang bersangkutan;
- e. **Tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan;**
- f. Perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
- g. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 37 ayat (1) dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh kantor pertanahan.”

13. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut Tergugat IV menolak untuk memproses tuntutan dari Penggugat sebagaimana yang dibunyikan dalam point 5 Petitum gugatan Penggugat;

14. Bahwa dalil dalil posita yang dikemukakan oleh Penggugat dalam perkara ini tidak beralasan dan dapat dikesampingkan atau ditolak setidak-tidaknya terhadap dalil dalil terkait Tergugat IV;

15. Bahwa berdasarkan hal hal yang kami uraikan diatas Tergugat IV menolak dalil dalil Penggugat untuk seluruhnya.

Sehubungan dengan hal-hal tersebut di atas, mohon Ketua Pengadilan Negeri Batam Cq. Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara *a quo* memutus dengan amar putusan sebagai berikut:

**A. DALAM POKOK PERKARA**

Premier

1. Menyatakan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat di terima (*Nietonvankeljkverklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara *aquo*.

Sekundair



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil – adilnya (*ex a quo et bono*).

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Batam tanggal 21 September 2018 Nomor 84/Pdt.G/2018/PN Btm, yang amar selengkapannya berbunyi sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI:

- Menerima Eksepsi Tergugat-I;

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat membayar ongkos perkara sejumlah Rp. 2.326.000,- (dua juta tiga ratus dua puluh enam ribu rupiah);

Membaca akta pernyataan permohonan banding yang dibuat dan ditandatangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Batam, UB Panitera Muda Perdata yang menyatakan bahwa pada tanggal 4 Oktober 2018 diajukan oleh Para Pembanding semula Penggugat I, Penggugat II melalui Kuasa Hukumnya berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 Maret 2018, telah mengajukan permohonan agar perkara mereka yang diputus oleh Pengadilan Negeri Batam tanggal 21 September 2018 Nomor 84/Pdt.G/2018/PN Btm, untuk diperiksa dan diputus dalam Pengadilan Tingkat Banding ;

Membaca risalah pemberitahuan pernyataan banding dari Para Pembanding semula Penggugat I, Penggugat II melalui Kuasa Hukumnya, yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Batam yang menyatakan permohonan banding tersebut telah disampaikan secara sah dan seksama oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Batam masing-masing kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 25 Oktober 2018, Terbanding II semula Tergugat II melalui Kuasa Hukumnya, Terbanding III semula Tergugat III (melalui Kelurahan Selicin, Kecamatan Lubuk Baja Kota Batam) dan Terbanding IV semula Tergugat IV tanggal 2 November 2018;

Menimbang, bahwa untuk melengkapi permohonan bandingnya, Para Pembanding semula Penggugat I, Penggugat II melalui Kuasa Hukumnya, telah mengajukan memori banding tertanggal 26 November 2018 yang

Halaman 34 dari 36 Halaman Putusan Nomor 32/PDT/2019/PT

PBR



diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam pada tanggal dan hari itu juga, memori banding tersebut telah diberitahukan / diserahkan secara sah oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Batam masing-masing kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 5 Desember 2018, Terbanding III semula Tergugat III, Terbanding IV semula Tergugat IV tanggal 7 Desember 2018 dan Terbanding II semula Tergugat II tanggal 13 Desember 2018;

Menimbang, bahwa, Terbanding I semula Tergugat I melalui Kuasa Hukumnya (Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Desember 2018) telah mengajukan kontra memori banding pada tanggal 20 Desember 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam pada tanggal dan hari itu juga, kontra memori banding tersebut telah diberitahukan/diserahkan secara sah kepada Para Pembanding semula Penggugat I, Penggugat II melalui Kuasa Hukumnya pada tanggal 28 Desember 2018;

Menimbang, bahwa Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Nomor 37/AKTA/PDT/2018/PN BTM Jo Nomor 84/Pdt.G/2018/PN Btm, kepada masing - masing pihak yang berperkara telah diberikan kesempatan selama 14 (empat belas) hari untuk mempelajari/memeriksa berkas perkara (inzage) sebelum berkas tersebut dikirimkan ke Pengadilan Tinggi Pekanbaru untuk diperiksa dalam tingkat banding;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa karena permohonan banding dari Para Pembanding semula Penggugat I, Penggugat II melalui Kuasa Hukumnya diajukan dalam tenggang waktu maupun tata-cara dan syarat-syarat yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, maka pengajuan permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Penggugat I, Penggugat II melalui Kuasa Hukumnya, dalam memori bandingnya pada pokoknya mohon agar Pengadilan Tinggi membatalkan putusan Pengadilan Negeri Batam, tanggal 21 September 2018 Nomor 84/Pdt.G/2018/PN Btm;

Menimbang, bahwa Terbanding I semula Tergugat I dengan alasan-alasan yang disebutkan dalam kontra memori bandingnya pada pokoknya mohon agar Pengadilan Tinggi menguatkan putusan Pengadilan Negeri Batam, tanggal 21 September 2018 Nomor 84/Pdt.G/2018/PN Btm;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa memori banding yang diajukan oleh Para Pembanding semula Penggugat I, Penggugat II melalui Kuasa Hukumnya tidak ada mengemukakan hal-hal baru, yang kesemuanya telah dipertimbangkan oleh Hakim Tingkat Pertama dan oleh karena itu memori banding Para Pembanding semula Penggugat I, Penggugat II melalui Kuasa Hukumnya haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa setelah memeriksa dan mempelajari berkas perkara berikut turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Batam, tanggal 21 September 2018 Nomor 84/Pdt.G/2018/PN Btm, serta memori banding dan kontra memori banding yang diajukan oleh masing-masing para pihak, maka Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, karena dalam pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan yang menjadi dasar putusan tersebut;

Menimbang, bahwa karena pertimbangan hukum yang dijadikan dasar putusan Pengadilan Tingkat Pertama dianggap tepat dan benar, maka pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangannya sendiri oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara ini ditingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Batam, tanggal 21 September 2018 Nomor 84/Pdt.G/2018/PN Btm patut untuk dipertahankan dan harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama harus dikuatkan, maka Para Pembanding semula Penggugat I, Penggugat II sebagai pihak yang kalah haruslah dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam kedua tingkat peradilan;

Mengingat, akan ketentuan pasal-pasal dalam RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## Mengadili

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Penggugat I, Penggugat II;

Halaman 36 dari 36 Halaman Putusan Nomor 32/PDT/2019/PT

PBR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Batam, tanggal 21 September 2018 Nomor 84/Pdt.G/2018/PN Btm yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Para Pembanding semula Penggugat I, Penggugat II untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru pada hari Senin, tanggal 22 April 2019 oleh kami : Mulyanto, S.H.,M.H sebagai Hakim Ketua Majelis, Tahan Simamora, S.H dan Dolman Sinaga, S.H masing-masing Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Pekanbaru, sebagai Hakim-Hakim Anggota, Putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada **hari dan tanggal itu juga** oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota serta dibantu oleh Yusnidar, S.H Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Pekanbaru, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak dalam perkara ini.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

Tahan Simamora, S.H

Mulyanto, S.H.,M.H

Dolman Sinaga, S.H

Panitera-pengganti,

Yusnidar, S.H

Biaya-biaya banding :

1. Meterai .....	Rp.	6.000,00
2. Redaksi .....	Rp.	10.000,00
3. Administrasi Banding .....	Rp.	<u>134.000,00</u>

Halaman 37 dari 36 Halaman Putusan Nomor 32/PDT/2019/PT

PBR

**Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Jumlah ..... Rp. 150.000,00  
(seratus lima puluh ribu rupiah).